



Nationaal Coördinator Groningen

Aan  
Bestuurlijke tafel d.d. 20 september 2018

Nationaal Coördinator  
Groningen

Behandeld door  
R.A. Velis

T 061 586 1610  
r.velis@nationaalcoordinatorgroningen.nl

Datum  
17 september 2018

Kenmerk  
NCG / 18241918

Kopie aan

Bijlage(n)

# memo

## UITWERKING OP HOOFDLIJNEN ADVIES MIJNRAAD

### Besluitpunten

1. **Voorgestelde lijn volgen voor de prioritaire panden binnen de P90 (incl. P50) gezien de adviezen van SodM en Mijnraad, het besluit van de minister van EZK en de bestuurlijke afspraken tussen regio en ministers EZK en BZK van 2 juli jl.**
2. **Opdracht geven voor nadere uitwerking door NCG en starten met de (voorbereiding van de) uitvoering.**

### Mijnraadadvies

De Mijnraad heeft op 2 juli 2018 een advies gegeven over een nieuwe versterkingsaanpak. Naar aanleiding van dit advies zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen regio en ministers EZK en BZK. Kernpunt in het advies is dat onderscheid wordt gemaakt in verschillende groepen gebouwen met verschillende risicoklassen. In het mijnraadadvies worden de gebouwen benoemd met een verhoogd risico en daarnaast gebouwen die in de bestaande batches zitten.

Het Mijnraadadvies is geanalyseerd door de verschillende partijen. Dit heeft gezorgd voor een lijn die de nieuwe werkwijze beschrijft. In dit memo wordt, vrij technisch, geschetst hoe de aanpak er uit kan zien op korte en langere termijn. Ook worden randvoorwaarden benoemd die ingevuld moeten worden om deze werkwijze uit te kunnen voeren. Doel van het memo is bestuurders in staat te stellen te bepalen of dit de juiste koers is. Daarna wordt daar waar mogelijk gestart met (voorbereiding van de) uitvoering en de uitwerking van de geschetste aanpak.

### Starten met uitvoering

Uitgangspunt bij het opstarten van de nieuwe aanpak van de versterkingsopgave is dat er gestart wordt met de uitvoering van de P-90 (incl. de P-50) lijst van de HRA en de bestaande batches 1.467+ en 1.588 en 1.581 (inclusief woningen binnen Eigen Initiatief en daarnaast het verder uitwerken van het zorgprogramma) op basis van de beschikbare versterkingsadviezen. Deze panden moeten waar noodzakelijk zo spoedig mogelijk veiliger worden gemaakt. In principe betekent dit panden aanpakken op volgorde van de HRA-lijst, maar ook slimme combinaties maken om snelheid te maken.

De panden uit de 1.467+ worden uitgevoerd volgens eerdere afspraken. Met de bewoners van de batch 1.588 worden gesprekken gevoerd over hoe de uitvoering eruit gaat zien. Zij kunnen een herberekening vragen. Deze wordt uitgevoerd met de NPR:2017 en de KNMI-kaart:2018 conform het advies van de Mijnraad d.d. 7

september 2018. De batch 1581 wordt ook conform dit advies herberekend indien de bewoner dat wil. Om zo spoedig mogelijk te kunnen starten worden beschikbare en gevalideerde beoordelingsmethodes toegepast en snellere en nieuwe beoordelingsmethodes, zodra deze beschikbaar zijn en tot een versnelling van het beoordelen en eventueel veilig maken leiden.

Daarnaast geldt dat er een traject gestart moet worden om panden veilig te verklaren. Dit is voor alle partijen van belang, voor zowel bewoners als de bestuurders.

Om het nu voorliggende programma uit te voeren, dient de uitvoeringsorganisatie te beschikken over voldoende capaciteit, mandaat en financiële ruimte. Er is voldoende capaciteit vrij te maken bij aannemers en andere relevante partijen om te starten met de versterking van de prioritaire gebouwen en de overeengekomen batches, mits door de opdrachtgevers tijdig kan worden voldaan aan onderstaande uitgangspunten en randvoorwaarden. NCG heeft recent gesprekken gevoerd met Bouwend Nederland om te komen tot een actualisatie van de beschikbaarheid van de aannemers. Het gaat hier om 11% bouwcapaciteit in Groningen en/of 4% in Noord Nederland. De conclusie kan worden getrokken dat de partijen er gezamenlijk voor kunnen zorgen dat de bouwbedrijven de capaciteit voor dit dossier gaan inzetten. In algemene zin geldt: hoe groter het commitment van de NCG kan zijn, hoe groter de capaciteit die de markt kan garanderen. Er wordt daarom uitgegaan van een marktbenadering die het mogelijk maakt de panden van de prioritaire lijst en de overeengekomen batches met de versterkingsadviezen (VA's) zoals ze zijn opgesteld, snel in uitvoering te brengen.

Randvoorwaarden voor voldoende capaciteit bij marktpartijen zijn:

- Continuïteit
  - De batches gelijktijdig in uitvoering te laten nemen waarbij door middel van adaptief programmeren prioriteit wordt gegeven aan het uitvoeren van de prioritaire lijst;
  - De financiering, zoals aardgasloos bouwen bij sloop/nieuwbouw en er bij netbeheerders op aan te dringen dat de daarvoor benodigde infrastructuur tijdig aanwezig is;
  - Ruimte laten voor een alternatieve manier van aanbesteden om zo snel mogelijk tot uitvoering te komen.
- Daarnaast zijn er opties het proces te versnellen door:
  - Taxaties alleen nog uit te voeren indien dit nodig is om met eigenaar tot overeenstemming te komen;
  - De voorwaarde voor waardesprong te laten vervallen;
  - Dat de Provincie Groningen een ontheffing Wnb (vergelijkbaar met de huidige ontheffing van CVW) verleent aan NCG;
  - Het overnemen van de hypothecaire zekerheid;
  - Dat de gemeenten zich inspanssen voor tijdige beschikbaarheid van locaties voor wisselwoningen.

Gestart wordt, ook op korte termijn, met panden uit de prioritaire lijst. Er ligt al informatie over de eerste honderden panden; deze panden kunnen in uitvoering zodra de randvoorwaarden zijn ingevuld. Deze panden kunnen mogelijk worden aangevuld met enkele bekende typologieën waar eerder toegepaste maatregelen effectief zijn gebleken. Op deze manier kan de uitvoering van start met behoorlijke aantallen. De opties om te versnellen op korte termijn zullen hierbij helpen. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat validatie van de gegevens in en ter onderbouwing van dat deel van de lijst niet tot wijziging leidt. Deze veronderstelling lijkt legitiem, omdat deze woningen zowel op de prioritaire lijst voorkomen, als uit een daadwerkelijke inspectie en engineering op basis van de NPR als te versterken zijn aangemerkt. De overige panden uit de prioritaire lijst moeten zo snel mogelijk inzichtelijk gemaakt worden via geprioriteerde opname en als daar vervolgens aanleiding toe is engineering. De daarvoor meest geëigende gevalideerde methode moet daarop worden toegepast. Nieuwe en snellere methodes van opname en beoordeling worden toegepast zodra deze gevalideerd en beschikbaar zijn en tot versnelling leiden. Na opdrachtverlening voor eventuele beoordeling kunnen met de huidige methodes binnen vijf maanden versterkingsadviezen beschikbaar zijn. Tot het moment van de definitieve beoordeling worden de meest recente ontwikkelingen toegepast. Als eenmaal een beoordeling is gedeeld met de eigenaar, wordt deze op voorgestelde manier uitgevoerd. Dit betekent een wijziging t.o.v. de oude aanpak, waarbij de kaders werden vastgeklemd bij inspectie. In deze aanpak worden nieuwe inzichten verwerkt tot het moment waarop de beoordeling wordt gedeeld met de eigenaar.

#### **Randvoorwaarden voor spoedige uitvoering van de prioritaire lijst**

Om te kunnen starten met een spoedige uitvoering van de prioritaire lijst, zijn randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zullen ingevuld moeten zijn om een daadwerkelijke start te kunnen realiseren.

- Een eenduidige lijst met gebouwen die moeten worden versterkt (adressenlijst) vast te stellen door de minister;
- Helderheid over welke (meest geëigende) methodiek van toepassing is en hoe vanuit de normering wordt bepaald welke maatregelen per gebouw noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld met de maatregelencatalogus);
- Helderheid over de financiering van de werkzaamheden en de bijbehorende risico's en betaalstroom (waar komt het geld vandaan en wie draagt de risico's);
- Gebruik maken van beschikbare inspectiedata en versterkingsadviezen die al zijn opgesteld.

#### **Versnelling korte termijn**

Aanvullend kan een aantal bottlenecks worden opgelost om de uitvoering te versnellen, binnen de huidige context. De volgende versnellingen zijn hiervoor besproken:

- Consistente uitvoering (gehele proces);
- Toepassing opgedane ervaring en procesinnovatie in engineering;
- Toepassen (en aanvullen) maatregelencatalogus;
- Toepassen kennis bekende typologieën en maatregelenpakketten ontwikkelen voor typologieën (bijvoorbeeld drive-in woningen);

- Wijze van taxeren vereenvoudigen en minder taxaties; versnelling proces na oplevering versterkingsadviezen
- CVW, NCG en engineers werken vanuit gemeenschappelijke database (GESU);
- Waar acceptabel: niet rekenen, sloop-nieuwbouw wanneer eigenaar/ bewoner dat wil;
- Opkopen en slopen of leeg laten staan waar bewoners dat willen.

#### **Gebouwen die met prioriteit worden beoordeeld**

De HRA-lijst (P-90 incl. P50) blijft de komende tijd in beweging. SodM heeft aangegeven nadrukkelijker te willen toezien op de updates en ontwikkeling van de uitkomsten van het model. Echter er moet worden gestart waarbij de beperkingen van de HRA-systematiek, -database en -lijst dienen moeten worden ondervangen. Om tot een zo compleet mogelijke lijst te komen op korte termijn, worden een aantal criteria toegepast op de uitkomsten van het model om de beperkingen te ondervangen. Het betreft de volgende criteria:

- Bij selectie van 1 adres uit een blok van 2-onder-1 kapwoningen, of 1/enkele adres(sen) maar niet alle adressen binnen een blok van rijwoningen, of 1/enkele adres(sen) binnen 1-en-hetzelfde appartementengebouw met meerdere adressen, behorend tot dezelfde CVW-typologie, ook de resterende adressen uit het blok/appartement toevoegen.
- Bij selectie van 1 adres uit een blok van woningen, niet behorend tot dezelfde typologie maar constructief wel met elkaar verbonden, ook de omringende woningen meenemen (clusteren) in de analyse om de onderlinge invloed te kunnen onderzoeken. Het betreft hier veelal uniek, vrijstaande woningen die als constructief 'gekoppeld' of aanleunend kunnen worden beschouwd.
- Bij selectie van 1 (of enkele) woningen uit blok van 2-onder-1 kapwoningen of rijwoningen, ook adressen van woningen binnen 1-en-hetzelfde type/typologie toevoegen die zich in de directe omgeving (zelfde wijk, straal van 100 meter, zelfde PGA-waarde conform NPR2017) bevinden.
- Bij selectie van een adres uit een blok van 2-onder-1 kapwoningen of rijwoningen, ook adressen van woningen binnen 1-en-hetzelfde type/typologie toevoegen die zich niet in de directe omgeving bevinden. PGA-waarde conform 2017 als indicatie meenemen. Dient gelijk of hoger te zijn aan/dan de geselecteerde adres(sen).
- Toevoegen van woningen die conform plattegrond, opbouw, bouwjaar en openingsratio overeenkomen met woningen die in de MRL-P50 groep worden vermeld, waarvoor wordt geadviseerd door nadere inspectie uitsluitel te geven.
- Toevoegen van meerlaagse bouwtypes met een hoofdconstructie van metselwerk in hoge PGA-gebieden conform NPR 2017.
- Toevoegen van woningen die op de AOS-lijst en de stuttenlijst voorkomen.
- Afvoeren van woningen die reeds zijn versterkt.
- Verzoek om nieuwe beschouwing van selectie.

- Aangeven van woningen die na controle niet voldoen aan oorspronkelijk type/verwacht bouwjaar.

Deze lijst wordt aangevuld of ingekort als in de praktijk blijkt dat dit mogelijk is. Binnen de P-90 krijgt de P-50 en woningen die langdurig onveilig zijn of zullen worden prioriteit.

### Scope en planning

De scope is op dit moment de P-90 lijst (incl P50) van de HRA inclusief de overeengekomen batches. Op basis van deze scope kan worden gemeld dat de uitvoering kan starten in het eerste kwartaal van 2019 met woningen uit de prioritaire lijst en de batch 1.467+. Vanaf het vierde kwartaal in 2019 kan ook worden gestart met andere panden.

Mijnraad Aug. 2018

Batch		Totaal aantal adressen	Corporaties	Particulier	Al in uitvoering corporaties (begin 2018)	Al in uitvoering particulier (begin 2018)	Nog uit te voeren corporaties	Nog uit te voeren particulier
1500 Mijnraad	1500 Mijnraad (min andere batches)	761	176	585	0	0	176	585
	1467+	351	156	195	75	39	81	156
	1588	242	112	130	28	0	84	130
	1581	37	34	3	0	0	34	3
	Totaal	1391	478	913	103	39	375	874
1467+		3132	2041	1091	965	431	1075	660
1588		1588	1127	461	36	0	1091	461
1581		1553	647	906	0	0	647	906
Totaal		6273	3815	2458	1001	431	2814	2027

De planning voor de start van de uitvoering (daadwerkelijke versterking) ziet er als volgt uit:

- › Start met P50 panden uit batches: Q1 2019
- › Start met overige uit batch 1467: Q1 2019
- › Start met overige uit batch 1588: Q4 2019
- › Start met overige uit batch 1581: Q1 2020
- › Start met P50 en P90: Q3 2021

### Nieuwe werkwijze

De nieuwe werkwijze waarin NAM uit het systeem is, zorgt voor versnelling van de procedures, vereenvoudiging van de beoordeling en met name toepassing van maatregelenpakketten voor typologieën. Op dit moment is dit niet mogelijk omdat NAM nog betrokken is. Om toch snel te kunnen starten met de uitvoering, is gekozen voor optimalisatie van het proces binnen de huidige context. Nadat de versnellingsmogelijkheden technisch zijn uitgewerkt en geverifieerd en wanneer een juridische context is gecreëerd, worden deze ook zo spoedig mogelijk geïmplementeerd. Uiteraard met het doel alle maatregelen zo snel mogelijk door te voeren.

Uitgangspunten voor de nieuwe werkwijze zijn:

- Publiek beheer prioriteringstool (HRA) en database (naar verwachting op wat langere termijn gerealiseerd).
- Ontwikkelen van een vaste procedure voor jaarlijkse prioritering.
- Gericht compleet maken van de database;
  - Op basis van HRA screenen (op korte termijn) of panden voorrang zouden moeten krijgen bij opname en beoordeling;
  - Wanneer versnelde aanpak voor opname en beoordeling beschikbaar is, deze toepassen;
  - Ontwikkelen maatregelen die de veiligheid op korte termijn verbeteren (incl. juridisch kader);
  - Voorlopig noodverband vormen de opgestelde criteria.

#### **Versnellingsmogelijkheden voor de langere termijn**

Er is overeenstemming over de lijnen voor de doorontwikkeling van de aanpak:

- Standaardpakketten op basis van bekende typologieën;
  - Aanpak valideren en van toepassing verklaren (maatregelenboek);
  - Inspectie of pand in typologie valt;
  - Gesprek met bewoner;
- Nog onbekende typologieën van standaardpakket voorzien;
  - Met behulp van GSAT, MRC;
- Meer unieke panden aan type toewijzen met behulp van expertjudgement;
  - Pakket per pand vanuit standaard of maatwerk;
- Veilig verklaren (ook voor CC2/CC3 panden) en mogelijke 'zelfinspectie' panden met behulp van GSAT waarbij de deskundigheid van de beoordeling is gewaarborgd.

De Technische commissie versnellen is leidend bij de ontwikkeling van de standaardpakketten en typologieën. Wanneer aan onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan, zijn er grotere versnellingsmogelijkheden. Naar verwachting kunnen die voor de P-90 geïmplementeerd zijn.

- De staat neemt juridische verantwoordelijkheid voor de aanpak (HRA run, mate van veiligheid en toepassing van de pakketten).
- Overige verantwoordelijkheden zijn helder belegd;
  - Toewijzing pand aan typologie;
  - Door ontwikkelen typologie aanpak;
  - Keuze voor pakket;
  - Uitvoering van pakket.
- Keuze voor eenvoudige of complexe analyse liggen vast in een beslissingsmodel, waarbij kosten voor analyse worden afgewogen tegen baten in de engineering- en uitvoeringsfase;
- NPR door blijven ontwikkelen, met de nieuwe inzichten van de NPR kun je op basis van eenvoudige methodes panden veilig verklaren en typologieën als geheel beoordelen;
- Hoe meer informatie uit HRA run beschikbaar hoe meer houvast voor aanpak;
- Beschikbare inspectie-informatie wordt toegevoegd aan HRA database;
- Governance eenduidig (en publiek) organiseren;
- Publiek beheer prioriteringstool (HRA) en database.

Gedurende de periode waarin deze maatregelen moeten worden gerealiseerd wordt niet gewacht, maar gestart met de versnelde uitvoering van dat deel van de prioritaire lijst van woningen op basis van de P-50 uit het HRA-model waar voldoende aanleiding is om te veronderstellen dat ze risicovol zijn en er beoordelingen zijn op basis waarvan panden veilig kunnen worden gemaakt. Door zowel de beschikbare informatie uit de versterkingsaanpak van de afgelopen jaren als het HRA-model te benutten is die prioritering mogelijk. Het deel dat niet in de batches 1467+, 1588 en 1581 valt, kan snel worden opgepakt wanneer aan onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Om een overzicht te geven van informatie die al beschikbaar is, is onderstaande tabel opgesteld.

<b>Batch</b>	<b>Aantal panden in P90 lijst HRA</b>	<b>Status vanuit de versterkingsoperatie tot advies Mijnsraad</b>
1467+	591	Liggende VA's
1588	389	Liggende VA's
1581	149	Engineering vrijwel afgerond beschikbare VA's zsm leveren door CVW lig voor 20 september 2018.
Overig	6093	Proces opstarten
<b>Totaal</b>	<b>7222</b>	

Tabel: beschikbare informatie over panden in prioritaire lijst

#### **Overige punten die besluitvorming nodig hebben**

Als aan bovenstaande randvoorwaarden is voldaan moet daarnaast op korte termijn een besluit worden genomen over onderstaande zaken.

#### *Afspraak EZK - NAM*

Op korte termijn moet de afspraak tussen het ministerie van EZK en NAM geformaliseerd worden, zodat er voldoende financiële zekerheid en mandaat is voor de operatie. NAM mag geen enkele rol meer hebben in die operatie naar inwoners, gemeenten, NCG en CVW.

#### *CC2/CC3 gebouwen*

De prioritaire lijst is alleen gebaseerd op de NAM HRA. Als gevolg daarvan zijn de gebouwen alleen gebaseerd op individueel risico, en is dus geen aanvullende aandacht voor gebouwen waar heel veel mensen samenkomen, of die van groter maatschappelijk belang zijn. Of de lijst op meer dan slechts Individueel Risico gebaseerd moet worden, is een nog te maken keuze. Dat de lijst kan worden

aangepast zodat deze meer aandacht heeft voor maatschappelijke gevolgen mochten er grotere en belangrijke gebouwen instorten, is echter duidelijk. Er zijn twee manieren om deze aanpassingen effectief in de lijsten te verwerken. Ofwel in samenwerking met NAM door de belastingen te verhogen met de veiligheidsfactoren uit de NPR. Dit vraagt echter een samenwerking en nieuwe HRA run. Een alternatieve snelle manier is om het berekende risico (de verwachtingswaarde) met 10% (CC2) en 20% (CC3) te verhogen, mocht deze aanvullende run niet haalbaar of wenselijk zijn. Ook voor deze panden moet voor het veilig verklaren van panden nog een oplossing komen.

#### *Eigen initiatief*

Het ligt in de rede om de 166 deelnemers aan EI onder de 1588-batch te scharen. Op deze wijze wordt recht gedaan aan reeds gewekte verwachtingen, toont de overheid zich als een betrouwbare overheid en wordt reeds ontstane onrust en onvrede onder deelnemers weggenomen. Hier moet nog een besluit over worden genomen.

#### *Zorg*

Het zorgprogramma werkt aan versterking van gebouwen waar zorginstellingen in zijn gehuisvest. Er ligt een gedeelde zorgvisie met alle partijen. De versterkingsadviezen van 70 zorggebouwen zijn geleverd en bijna allen gevalideerd. De versterkingsadviezen worden momenteel met de eigenaren en zorginstellingen besproken. Een derde van de gebouwen is beoordeeld onder NPR 2015, de andere onder NPR 2017. Omdat voor 1 september niet helder was hoe er moet worden gespiegeld is dat niet gebeurd. De 1 september-datum maakt onderdeel uit van de bestuurlijke afspraken.

#### *Publiek opdrachtgeverschap duidelijk belegd*

In de huidige rolverdeling is NAM opdrachtgever van CVW en is het publiek opdrachtgeverschap van NCG richting CVW daardoor niet mogelijk. Dit leidt tot een gebrek aan mogelijkheden voor NCG om daadwerkelijk publieke regie te voeren en zorgt ervoor dat er geen professioneel opdrachtgeverschap door NCG mogelijk is.

Een randvoorwaarde om professioneel opdrachtgeverschap mogelijk te maken is dat NAM niet meer betrokken is en het publieke opdrachtgever van de uitvoering wordt geformaliseerd en in de fase waarin dit nog niet is gebeurd op andere manieren wordt gewaarborgd.

#### *Publieke aanbesteding*

Bij een publieke afhandeling van de versterking, horen ook de publieke aanbestedingsregels. Om dit tijdig te kunnen organiseren, is het nodig dat er vanuit de opdrachtgevers zo snel mogelijk duidelijkheid wordt verschaft over:

- Wie formeel de aanbestedende dienst is;
- Welke EU-richtlijn is van toepassing;
- Wie de aanbesteding organiseert.



**Nationaal Coördinator  
Groningen**

**Kenmerk  
NCG / 18241918**

*Overige dossiers*

De huidige opzet richt zich op het aanpakken van woningen. Er zijn echter ook nog diverse sectorale programma's waar in het advies van de Mijnraad geen uitspraken over zijn gedaan. Hier zal ook op korte termijn nog een besluit over genomen moeten worden. Het gaat hier om dossiers agro, infrastructuur en industrie. Ook de diverse regelingen moeten waar nodig opnieuw onder de loep worden genomen.

*Tenslotte*

Voor alles waarover nog geen duidelijkheid is en zo lang er nog geen andere governancestructuur is, dient helder te zijn wie daar op welke wijze over besluiten. Afsproken is dat voor alles waar nog geen andere afspraken voor liggen zoals industrie, infra etc. het MJP blijft gelden.

